



## 현장에서 부딪치는 상가투자 & 중개실무 질의 172(일처리)

### 1강. I.상가중개의 개요, 상가중개 업무수행단계

#### 공통질문(중개실무)

1. 성공적인 상가투자와 중개를 위해서 가장 중요한 것은 무엇인가요?
2. 상가중개를 하면서 안정적인 중개업을 운영하기 위한 중개업 운영형태는?
3. 법률적, 경제적, 물리적 분석 중 상가건물의 중개를 위해 가장 중요한 분석은 무엇인가요?
4. 상가중개의 업무수행 단계를 쉽게 설명해주실 수 있나요?

### 2강. 상가중개 체크리스트, II.상가건물임대차보호법 핵심1 (개요)

#### 공통질문(중개실무)

5. 본격적인 창업에 앞서 상가중개를 체험해보고 싶은 경우에는 어떻게 하면 좋을까요?
6. 중개보조원을 고용할 때, 중개업 동업할 때 사용할 수 있는 계약서 양식이 있나요?

### 3강. 상가임대차보호법 핵심2 (1조 목적 ~ 2조 적용범위)

#### 임차인의 질문

7. 전대차도 상가건물임대차보호법(이하 상임법)의 보호를 받을 수 있을까요?
8. 상가건물임대차보호법에 적용을 받으려면 보증금과 월세가 일정 금액 이하여야 한다고 알고 있는데, 이때 적용되는 환산보증금에 부가가치세가 포함되나요?

#### 공통질문(중개실무)

9. 일시사용을 위한 임대차계약시 꼭 기재해야할 특약사항은 무엇인가요?

### 4강. 상임법 핵심3 (3조 대항력 등 ~ 9조 임대차기간 등)

#### 임차인의 질문

10. 매매로 건물소유자가 변경 시 새로운 소유자에게 계약해지 및 보증금 반환을 요청할 수 있는지요?
11. 계약만료 후 보증금을 받지 못한 경우 구제절차가 있는지요?
12. 임차권등기 명령이 된 건물의 임차시 불이익은?

#### 공통질문(중개실무)

13. 대항력, 순위변제, 최우선변제의 차이는?

<메모>

5강. 상임법 핵심4 (10조 계약갱신요구 등)

임차인의 질문

- 14. 다른 법령에 의해 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 5년 동안의 임대차기간은 보장받을 수 있는지요?
- 15. 최초 임대차계약 후 재계약을 한 경우 재계약 시점부터 5년 동안 계약갱신요구를 할 수 있는가요?
- 16. 전대차 계약을 하려고 하는데 임대인 동의는 필수사항인가요?
- 17. 임대인의 동의 없는 전대차계약의 경우 임대인에 의한 강제 계약해지가 가능한가요?
- 18. 전대차계약의 전차기간은 어떻게 되는가요?

임대인의 질문

- 19. 다른 법령에 의해 철거 또는 재건축이 예정되어 있는 경우 임대차 계약기간 중이라도 합법적으로 건물을 명도 받을 수 있는 방법은?

6강. 상임법 핵심5 (10조 계약갱신요구 등)

임차인의 질문

- 20. 최초 임대차 계약 후 법에서 정한 기간 동안 계약갱신요구를 하지 않았을 경우 계약은 해지되는가요?
- 21. 최초 임대차 계약 후 소유자가 변동되었는데, 종전에 차임을 연체한 사실이 새로운 소유자에게도 적용이 되는지요?
- 22. 환산보증금을 초과하는 임대차계약의 경우 소유자가 변경될 경우 새로운 소유자에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지요?
- 23. 임대차계약기간 중에 소유자가 변경될 경우 새롭게 5년 동안 계약갱신요구를 주장하려면 어떻게 해야 하나요?
- 24. 임대차계약기간 중에 소유자가 변경될 경우 임차인이 할 수 있는 조치는 어떤 것이 있나요?

임대인의 질문

- 25. 관련 법령에 의해 재건축이 진행되어 가계를 적법하게 비워달라고 하려면 어떤 절차가 필요한지요?

공통질문(중개실무)

- 26. 상가계약시 9대 필수 체크사항을 간단히 요약할 수 있을까요?
- 27. 묵시적갱신이 되었을 때 계약을 해지를 위한 통고의 기간이 민법과 상임법이 상이한 데 실제 적용은 어떻게 되는지요?
- 28. 2013.8.13 상임법 개정으로 종전 상임법 적용 환산보증금을 초과하는 계약에도 적용되는 내용은 어떤 것인가요?

7강. 상임법 핵심4 (11조 차임 등의 증감청구권 ~ 13조 전대차관계에 대한 적용)

공통질문(중개실무)

- 29. 주택의 임대차기간 만료 후 재계약시 보증금증액이 있을 경우 계약서 작성방법은?
- 30. 임대차 계약 기간 중에 보증금의 일부를 월세로 전환 요청할 수 있는지요? 그리고 어떤 기준으로 전환할 수 있는가요?

<메모>

8강. 상임법 핵심5 (14조 보증금 중 일정액의 보호 ~ 부칙, 상임법 심화분석)

임차인의 질문

31. 임차인이 투입한 필요비, 유익비 상환청구권은 임대차보호법에 규정이 없는 것으로 아는데, 이때는 어떻게 해야 하나요?

임대인의 질문

32. 임차인의 필요비, 유익비를 배제하려면 어떤 방법이 있을까요?

33. 빈 토지에 임차인이 자신의 비용으로 건물을 지어서 영업을 하고 계약기간 만료 후 건물을 임대인에게 양도한다는 계약을 하자고 하는데, 믿고 계약해도 되는지요?

공통질문(중개실무)

34. 일시사용을 위한 임차를 원하는 경우 중개사 입장에서 반드시 기재하여야 할 특약사항은 무엇인가요?

35. 상임법의 임대차와 민법의 전세권의 차이는?

36. 빈 땅에 임차인의 비용으로 건물을 지어 영업을 하려는 임대차계약시 중개사가 반드시 고지해주어야 할 사항은 어떤 것이 있는가요?

9강. 주택 vs 상가임대차보호법 비교 분석, 건축물용도분류 28

임차인의 질문

37. 임차인의 권리 중 대항력의 효력은?

임대인의 질문

38. 목시적 갱신 이후 임대인도 계약해지를 할 수 있는가요?

공통질문(중개실무)

39. 목시적 갱신 이후 주택과 상가의 임대차 기간은 각각 어떻게 되는가요?

40. 필로티는 층수에 산입하지 않는다고 알고 있는데, 다가구와 다세대 주택의 경우도 전체가 필로티여야 하는지요?

<메모>

10강. Ⅲ.건축물용도분류 28, 건축물의 바닥면적 산정

임차인의 질문

41. 아파트 단지 내 상가에 기존 학원(300㎡)이 영업을 하고 있는 경우, 제가 학원(300㎡)을 신규등록 하려고 하는데 가능한지요?

공통질문(중개실무)

42. PC방을 운영하려는 고객이 왔는데 주거지역에서 할 수 있는 면적기준을 어떻게 설명해야할까요?

43. 건축물용도분류 상의 바닥면적기준과 업종별 인허가시 면적기준은 동일한가요?

44. 바닥면적 계산은 어떻게 하나요?

45. 위락시설과 숙박시설의 주거지역과의 이격거리는 얼마인가요?(단, 지형, 지물로 구분이 안될 경우)

46. 도시형생활주택의 건축물용도는 무엇인가요?

47. 2000.5 이후 공동주택의 분양면적 산정방법은?

48. 2014.12.6 개정된 주택법의 오피스텔 분양면적 산정방법은?

11강. 수익형 소형주택 투자성 분석, 주요 건축물 용도별 허용지역, 건축물 용도변경

임차인의 질문

49. 2014.4.23 건축법 개정으로 동일 근린생활시설 상호간의 용도변경 시 절차를 완화한 내용은 무엇 인가요?

50. 건축물용도변경시 어떤 경우에 허가이고, 어떤 경우에 신고인가요?

임대인의 질문

51. 수익형 소형주택 중 주차장 기준이 약해서 향후 수익성이 높아질 수 있는 용도는 무엇인가요?

공통질문(중개실무)

52. 수익형 소형주택 5가지는 무엇인가요?

12강. 건축물 용도변경 절차 및 체크리스트, 상가관리단 규약, 단지 내 상가 업종규제

임차인의 질문

53. 3층에 학원(250㎡)을 입점하려고 구청에 갔더니 직통계단이 2개가 있어야 등록이 가능하다고 합니다. 직통계단을 2개소 이상 설치해야하는 건축물의 용도는 어떤 것이 있나요?

54. 아파트 단지 내 상가에 중개사무소를 열려고 하는데, 건축법 규정에 적합한데 상가관리단 규약에 의해 못한다고 관리사무소에서 이야기를 들었습니다. 이 규약이 법보다도 우선할 수 있는가요?

55. 임대차 계약시 임대인이 특약사항에 기재하지는 않았지만 동종업종을 추가로 임대하지 않기로 한 다는 약정은 효력이 있는지요?

56. 얼마 전 횡집을 인수 받았습니다. 3개월 후에 들리는 이야기로 횡집을 양도한 사람이 같은 시의 다른 구에서 횡집을 오픈했다고 합니다. 계약해제와 손해배상이 가능한지요?

57. 아파트 단지 내 상가의 건축물대장을 열람해보니 해당 호수의 용도가 주민편의시설로 나오는데, 건축물용도분류의 무엇에 해당하는가요?

공통질문(중개실무)

58. 상가임대차 계약시 용도변경이 필요하다고 예상되는 경우 특약사항으로 기재하여야 할 사항은?

59. 동종 업종 또는 유사업종 관련 특약사항 기재요령은?

13강. IV.상가의 영업, 인허가 및 규제, V.상가업종별 분석(식품접객업 외)

임차인의 질문

- 60. 기존에 미용실하던 영업장을 임차하여 새로이 미용실을 오픈하려고 구청에 갔더니 기존 미용실이 폐업신고 안되어서 신규 신고가 안 된다고 합니다. 어떻게 하면 좋을까요?
- 61. 지위승계를 하는 업종의 경우 구비서류는?
- 62. 장기간 공실이었거나 자유업종이 있던 상가의 임차시 주의해야하는 이유는 무엇인가요?
- 63. 행정처분이 승계되는 업종에는 어떤 것이 있나요?
- 64. 별도 인허가가 필요없는 자유업종에는 어떤 것이 있나요?

공통질문(중개실무)

- 65. 상가영업장 개설형태에 따라 신규, 지위승계, 변경이 있는데 각각의 차이점과 주의해야할 사항은?
- 66. 건축상권 하부행 소주의 구체적인 내용은?
- 67. 상가 영업 인허가 및 규제에 관한 법률에는 어떤 것이 있나요?
- 68. 상가 업종별로 규제 법률은 구체적으로 어떤 것이 있나요?
- 69. 상가 주요 업종별 법률적 특징은?
- 70. 허가, 등록, 신고해야하는 업종이 정리된 것이 있나요?

14강. 식품접객업 등 계약진행 체크리스트, 공중위생영업(숙박시설)

임차인의 질문

- 71. 식품접객업 6가지의 영업신고 또는 허가 관련 절차는?
- 72. 식품접객업의 주요 시설기준은?

공통질문(중개실무)

- 73. 노래방과 노래연습장의 차이?
- 74. 식품접객업의 중개실무 및 유의사항은?
- 75. 식품접객업 등 계약진행시 체크사항은?
- 76. 숙박시설의 숙박업소 종류와 특징은?
- 77. 중개시 유의해야할 숙박업소는?

<메모>

15강. 공중위생업, 게임제공업, 음악산업, 비디오물시청제공업, 체육시설업, 학원 등 교육관련업

임차인의 질문

- 78. 게임제공업의 종류와 기준면적은?
- 79. 사행행위영업은 허가를 받아야하는 것으로 알고 있는데, 영업할 수 있는 기간은 어떻게 되나요?
- 80. 노래연습장의 주요 시설기준과 준수사항은?
- 81. 실내골프연습장의 주차장확보기준은?
- 82. 연면적이 1,650㎡ 이상인 건물의 경우 동일 건물에 학원과 청소년유해시설이 입점할 수 있는 기준은?

공통질문(중개실무)

- 83. 게임제공업의 중개실무 및 유의사항은?
- 84. 노래연습장 등의 중개실무 및 유의사항은?
- 85. 비디오물 시청 제공업의 중개실무 및 유의사항은?
- 86. 체육시설업의 중개실무 및 유의사항은?
- 87. 학원 등 교육관련 영업의 종류에는 어떤 것이 있나요?
- 88. 학원으로 사용할 수 있는 건축물의 용도는?
- 89. 어린이집과 유치원의 차이점은?
- 90. 가정어린이집 중개시 유의사항은?
- 91. 학원의 중개실무 및 유의사항은?

16강. 상임법 개정안(2015.5.4) 핵심 해설, 의료업 및 복지시설업

임차인의 질문

- 92. 이번 상임법 개정안 중 고액임차인 보호에 관한 내용은?
- 93. 클리닉센터에 약국 입점시 확인해야할 약국 개설등록 금지사항이란?

공통질문(중개실무)

- 94. 이번 상임법 개정안의 특징은?

17강. 기타업종(풍속영업, 담배소매업, 퇴폐, 기타 업종), VI.분야별 상가중개실무(수익률 및 가격분석)

임차인의 질문

- 95. 중개사무소에서 담배를 판매할 수 있는지를 확인할 수 있는 곳은?
- 96. 담배소매인 지정 기준은?
- 97. 담배소매인 거리제한 제외 규정은?

공통질문(중개실무)

- 98. 경찰의 단속권이 있는 풍속영업의 범위는?
- 99. 중개시 각별히 유의해야할 업종은?
- 100. 보증금 1억, 월세 500만원, 용자없이 11억에 매입한다면, 요구수익률, 월수익, 수익가격은 각각 얼마인가요?
- 101. 수익형부동산 투자수익률을 계산하는 양식이 있나요?
- 102. 실무에서 주로 사용하는 수익가격분석 방법은?
- 103. 건물형태에 따라 층수 별 보증금과 월세 상대비율은 어떻게 적용되나요?

18강. 부가가치세(부동산과 부가가치세의 관계, 최근 개정내용)

매수인의 질문

104. 85㎡ 초과하는 아파트를 분양받을 때는 부가가치세가 발생하는 것으로 알고 있는데, 기존 아파트를 살 때도 부가가치세가 발생하나요?

공통질문(중개실무)

105. 상가건물 매매 시 매도인이 사업자냐 개인이냐에 따라 부가가치세가 달라지나요?

106. 부가가치세는 확인설명 할 의무가 없는 것으로 아는데 중개실무에서 중개사고나 경영사고를 방지할 수 있는 요령은?

19강. 부가가치세(간이과세자 vs 일반과세자 비교, 부동산 거래와 부가가치세)

매도인의 질문

107. 일반과세자가 상가건물을 매매할 때 건물에 대한 부가가치세의 과세표준은 어떻게 구하나요?

108. 상가주택의 경우 주택부분이 더 클 경우에도 부가가치세 납부의무가 있나요?

109. 매도인이 일반과세자인 경우와 간이과세자인 경우 부가가치세 납부의 차이점은?

공통질문(중개실무)

110. 간이과세자로 적용받을 수 있는 중개업의 수입은?

111. 간이과세자인 중개업자의 부가가치율은?

112. 부가가치세 납부 면제가 되는 1년 간 수입금액은?

113. 중개시 부가가치세의 발생유무가 확인하기 곤란한 경우 어떤 특약을 넣어야 할까요?

20강. 부가가치세(계약 유형별 부가가치세(일반매매, 중간지급조건부, 사업양도, 임대차))

임대인의 질문

114. 신축 중이거나 분양하고 있는 상가를 거래할 경우 대금을 납부할 때 마다 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록을 언제까지 해야 하나요?

115. 상가를 임대할 경우에는 부가가치세는 누가 납부하고 어떻게 계산하나요?

116. 토지 매매에 대해서는 부가가치세가 부과되지 않는 것으로 알고 있는데, 토지의 임대차에 대해서는 부가가치세가 발생하는지요?

117. 임대주택에 사업용 건물이 함께 설치되어있는 경우 부가가치세 계산은?

공통질문(중개실무)

118. 상가를 최초 분양 받은 후 일부 대금을 지불한 경우 이를 전매한 경우 기 납부한 대금의 부가가치세에 대한 분쟁을 막기 위한 특약은?

119. 포괄양수도 계약시 절차와 유의해야할 사항은?

120. 사업양도(포괄양수도)로 처리할 수 없는 경우는?

121. 상가임대차 중개시 부가가치세 관련 주요 특약 작성요령은?

<메모>

21강. 부가가치세(종합요약, 포괄상가양수도계약서)

매수인의 질문

122. 부가가치세를 환급받은 경우 사후관리는 어떻게 되나요?

공통질문(중개실무)

123. 부가세와 소득세를 적게 내기위해 임대인이 다운계약서를 요구할 경우 중개사의 대처방법은?

124. 부가가치세 관련 중개사고 유형과 그에 대한 대처방법은?

125. 개인사업자의 과세유형 결정과 전환방법은?

126. 매도인과 매수인의 사업자유형에 따른 부가가치세 발생 유형은?

127. 상가와 주택이 함께 있는 상가주택의 경우 매매와 임대시 부가가치세 발생은 어떻게 되나요?

128. 상가주택의 경우 중개보수는 어떻게 계산하나요?

129. 사업양도(포괄양수도) 계약일 경우 특약사항은?

130. 반드시 암기해야할 부가가치세 발생과 처리내용은?

22강. 각종 부담금 및 추가 세금, 학교 및 교육환경 위생정화

임차인의 질문

131. 학교환경위생정화구역 내의 건물에 이미 학원이 있는데, 이 건물에 들어 갈 수 있는 업종은?

공통질문(중개실무)

132. 상가 중개시 발생할 수 있는 각종 부담금과 세금은 어떤 것이 있나요?

133. 상가의 경우 하수자원인자부담금, 환경개선부담금, 교통유발부담금이 발생할 수 있다고 하는데, 각각의 납무의무자와 부과 대상은 어떻게 되는지요?

134. 학교환경 위생정화구역의 규제를 받는 대상과 규제업종은?

135. 학교환경 위생정화구역은 토지이용계획확인원에서 확인 할 수 있나요?

136. 교육환경 위생정화구역의 규제를 받는 대상과 규제업종, 규제규모는?

137. 학교환경위생정화구역에서 금지시설과 심의 후 제한적으로 설치가능한 업종은?

138. 해당 지번이 상대정화구역과 절대정화구역을 확인 할 수 있는 사이트가 있나요?

139. 학교, 교육환경위생정화구역에서 중개시 유의사항은?

140. 학교환경위생정화구역의 거리 산정 방법은?

141. 학교환경위생정화구역과 교육환경위생정화구역의 규제시설에 대한 정리표가 있나요?

142. 하수도 원인자 부담금이 발생하는 지역은?

143. 하수도 원인자 부담금의 중개실무 및 유의사항은?

<메모>



24강. 주차장, 행정제재 처분과 승계

임차인의 질문

- 144. 용도변경시 별도 주차장을 확보하지 않고 가능한 경우는?
- 145. 동일 영업장에서는 동일 영업을 할 수 없는 행정처분 승계업종의 종류 및 처분기간은?
- 146. 행정처분 받은 사실을 확인할 수 있는 방법은?
- 147. 행정처분 적발일과 확정일 사이에 확인할 수 있는 방법은?
- 148. 건축물대장에 위반건축물로 나오는 경우 허가나 등록을 받아야하는 업종이 들어갈 수 있나요?


공통질문(중개실무)

- 149. 중개시 주로 접하는 부설주차장의 정의는?
- 150. 주차대수 5대, 8대 이하일 경우 특례의 내용은?
- 151. 지역별 부설주차장 설치기준에 따른 주차대수 산정방법은?
- 152. 주차대수 산정 계산시 소수점이 나왔을 때 계산방법은?
- 153. 복합용도 시설물의 주차대수 산정방법은?
- 154. 용도변경 및 증축시 주차대수 산정방법은?
- 155. 주차장 설치 관련 중개실무 및 유의사항은?
- 156. 행정처분의 종류 및 처분의 효과는?
- 157. 대인처분과 대물처분의 차이점은?
- 158. 행정제재처분은 있지만 처분효과의 승계는 없는 업종은?
- 159. 행정제재처분의 중개실무 및 유의사항은?

25강. 위반건축물과 이행강제금, 영업권리(권리금) VII.종합 및 요약(상가 거래계약시 필수사항)

공통질문(중개실무)

- 160. 위반건축물의 종류와 관할관청의 조치에는 어떤 것이 있나요?
- 161. 이행강제금의 산정기준과 부과기준은?
- 162. 이행강제금의 중개실무 및 유의사항은?
- 163. 계약시 위반건축물 및 행정제재 처분에 대해 매도인으로 부터 확인할 수 있는 확인서 양식이 있나요?
- 164. 권리금 중개시 확인설명서를 작성해야하나요?
- 165. 권리금의 세금관계는 어떻게 되나요?
- 166. 양도인과 양수인의 권리금에 대한 격차가 클 경우 조절할 수 있는 방법이 있을까요?
- 167. 영업권리 양수도계약서 작성시 특약사항 작성요령은?
- 168. 옥외광고물 설치시 참고해야 하는 법률이 있나요?
- 169. 상가거래 계약전 확인사항은?
- 170. 상가거래 계약단계별 유의사항은?
- 171. 상가거래 계약별 특약내용은?
- 172. 상가계약시 확인설명서 작성법은?

 **현장에서 부딪치는 상가투자 & 중개실무 질의 172 키워드 검색법**

- 1. 궁금한 키워드가 생기면 **ctrl+F5**를 눌러서 해당 키워드를 입력해서 찾으시면 됩니다.
- 2. 해당 질문에 강의를 수강하면서 답변메모를 해두면 계약시 바로 활용하실 수 있습니다.